

## Communiqué de presse

Zurich, le 15 mars 2021

### **SF Sustainable Property Fund Exercice 2020 stable et augmentation du capital**

- Augmentation de la valeur du portefeuille de 10.1% à CHF 1.16 mrd. et 94 biens immobiliers
- Progression des revenus locatifs prévisionnels de 7.1% à CHF 46.8 mio.
- Augmentation du revenu net de 11.8% à CHF 24.2 mio.
- Distribution de CHF 3.50 la part identique à l'année précédente
- Augmentation du capital en mars 2021

Huit biens immobiliers d'une valeur de marché de CHF 94.6 mio. élargissent le portefeuille existant et font passer la valeur du portefeuille à CHF 1.16 mrd. au 31 décembre 2020. Grâce aux acquisitions, durant la période sous revue, les revenus locatifs prévisionnels ont augmenté et sont passés de CHF 3.1 mio. à CHF 46.8 mio. par rapport à l'exercice précédent. Le taux de vacance a pu être réduit de 0.1% et s'élève à 6.9% fin 2020. Au cours de l'année sous revue, trois biens immobiliers situés à Biasca et un bien immobilier situé à Wängi ont été vendus dans le but d'épurer le portefeuille. Les rénovations complètes réalisées à Zofingue ont pu être achevées dans le respect des délais en juin 2020. Le projet de construction neuve à Aarwangen a été achevé comme prévu mi-2020.

#### **Portefeuille immobilier**

Le parc immobilier a été étoffé comme au cours des dernières années. Pour le SF Sustainable Property Fund, huit biens immobiliers de bonne qualité ont pu être acquis. Les acquisitions ont de plus intensifié la diversification des emplacements et consolidé les sites d'implantation en Suisse alémanique et romande. En contrepartie, trois biens immobiliers situés dans le sud de la Suisse ont pu être vendus dans le sens d'une optimisation du portefeuille. À la date de clôture des comptes, le SF Sustainable Property Fund comprend donc 94 biens immobiliers pour une valeur de marché de CHF 1.16 mrd. (+10.1%). Le taux de vacance a pu être réduit de 0.1 point de pourcentage en 2020; il est passé de 7.0% à 6.9%.

#### **Projets de rénovation et développements**

L'échéancier du projet de rénovation à Zofingue, de la construction neuve à Lausen ainsi que de la construction neuve sécurisée à Aarwangen a pu être suivi dans le respect des concepts de protection. Par conséquent, les travaux de rénovation à Zofingue ont pu être achevés mi-2020 et la construction neuve située à Aarwangen a pu faire l'objet d'un emménagement au 1<sup>er</sup> juillet 2020.

La rénovation dans la Längstrasse à Pratteln a pu être préparée comme prévu, de sorte que les travaux de rénovation pourront débuter au cours du deuxième trimestre 2021.

### **Résultat financier**

En 2020, les loyers nets prévisionnels ont augmenté de 7.1%, passant ainsi à CHF 46.8 mio. L'augmentation résulte des biens immobiliers acquis ainsi que de locations plus importantes au niveau des biens immobiliers existants. Le revenu net a augmenté de 11.8% à CHF 24.2 mio. (année précédente : CHF 21.6 mio.). Le résultat total affiche une légère augmentation de CHF 30.1 mio. à CHF 30.4 mio. La distribution de CHF 3.50 la part reste identique à celle de l'année précédente. La fortune nette du fonds a augmenté pour atteindre CHF 854.0 mio. (+8.5%) et le taux d'endettement a légèrement diminué de 0.7% pour s'établir à 22.3%. Le cours de bourse du SF Sustainable Property Fund affichait CHF 156.00 au 31 décembre 2020.

### **Impact de la COVID-19**

L'annonce de la situation extraordinaire due à la COVID-19 et le confinement décidé par la Confédération le 16 mars 2020 ont également eu un impact sur le SF Sustainable Property Fund, les régions et les biens loués étant affectés à des degrés différents selon le type d'utilisation. Les mesures adoptées pour lutter contre le nombre d'infections en augmentation ont tout particulièrement affecté les locataires de commerces et d'établissements de restauration. Étant donné qu'environ 1.3% seulement des revenus locatifs du SF Sustainable Property Fund proviennent de ces deux catégories de biens, des revenus locatifs stables ont pu être générés grâce aux autres types d'utilisation. L'usage résidentiel est majoritaire dans le fonds avec plus de 85% (90% de places de stationnement comprises) et s'est avéré être une source de revenus stable durant cette période.

Divers accords ont été conclus afin de soutenir des locataires concernés. Du fait des accords, la perte de loyer s'est élevée à un faible montant à cinq chiffres en 2020. Grâce aux accords, les durées des contrats ont pu être en partie prolongées à un stade précoce. Une perte de loyer similaire est attendue en 2021, des restrictions dans les secteurs de la restauration et de la vente ayant encore été décidées en début d'année.

### **Perspectives**

Au cours de l'exercice 2021, le portefeuille d'investissement doit être élargi de manière sélective avec l'achat de biens immobiliers supplémentaires. L'environnement du marché ainsi que les conditions-cadres marquées par la COVID-19 restent complexes. Au vu de la situation actuelle, l'accent est d'autant plus placé sur la gestion des biens vacants afin de garantir un rendement attrayant également en situations de crise. Afin de poursuivre résolument la stratégie de développement durable définie, des initiatives visant à améliorer l'efficacité énergétique des biens immobiliers seront prises également durant la nouvelle année. Comme par le passé, une forte sensibilisation à la question des coûts demeure essentielle.

## Augmentation de capital d'au maximum CH 67.0 mio. en mars 2021

Durant la période du 17 au 30 mars 2021, la direction du fonds procédera à une augmentation du capital du SF Sustainable Property Fund à hauteur de CHF 67.0 mio. au maximum. Treize (13) parts actuelles permettent d'acquérir une (1) nouvelle part au prix d'émission de CHF 122.00 net chacune. L'émission est réalisée sur la base d'une commission (« best effort base ») dans le cadre d'une offre publique de souscription en Suisse. Les droits de souscription peuvent être négociés du 17 au 26 mars 2021. L'émission de nouvelles parts est limitée à 546 525 au maximum. Les parts non souscrites ne seront éventuellement pas émises, ce qui réduit le montant d'émission en conséquence. Le nombre précis de parts nouvellement émises sera défini à la fin du délai de souscription à partir des souscriptions reçues. La direction du fonds informera les investisseurs sur le nombre définitif de parts nouvellement émises en date du 1<sup>er</sup> avril 2021. La libération des parts nouvellement émises aura lieu le 7 avril 2021. Le produit de l'émission sera utilisé pour développer encore et diversifier le portefeuille immobilier ainsi que pour des projets de développement.

### Conditions d'émission

Volume d'émission	Max. 546 525 parts
Période de souscription	Du 17.03.2021 au 30.03.2021, 12h00 CEST
Prix d'émission par part	CHF 122.00 net
Distribution	ex. dividende 15 mars 2021
Rapport de souscription	13:1 – treize (13) parts actuelles donnent droit à la souscription d'une (1) nouvelle part
Négoce des droits de souscription	Un négoce officiel des droits de souscription aura lieu du 17.03.2021 au 26.03.2021 à la SIX Swiss Exchange.
Libération	07.04.2021
Numéro de valeur/ISIN (part)	12 079 125 / CH0120791253
Numéro de valeur/ISIN (droit)	110 212 189 / CH1102121899

### Informations supplémentaires

**Nicolas Beutler**  
Portfolio Manager Real Estate Direct

Swiss Finance & Property Funds SA  
[beutler@sfp.ch](mailto:beutler@sfp.ch)

**Urs Kunz**  
Head Client Relationship Management & Marketing

Swiss Finance & Property SA  
[kunz@sfp.ch](mailto:kunz@sfp.ch)

## Chiffres clés 2020

		31. déc. 2020	31. déc. 2019
<b>Taux des pertes sur loyers<sup>1</sup></b>			
Loyers nets ciblés	CHF	46 820 116	43 669 030
Pertes sur locaux vides sur les loyers	CHF	3 557 068	3 657 258
Pertes d'encaissement sur loyers	CHF	1 064 789	468 068
<b>Taux des pertes sur loyers</b>	<b>%</b>	<b>9.87</b>	<b>9.45</b>
<b>Quote-part de financement tiers</b>			
Fonds étrangers	CHF	258 970 860	242 277 460
Valeur vénale des immeubles	CHF	1 160 791 000	1 053 987 000
<b>Quote-part de financement tiers</b>	<b>%</b>	<b>22.31</b>	<b>22.99</b>
<b>Rendement sur distribution<sup>2/3</sup></b>			
Distribution par part	CHF	3.50	3.50
Cours boursier par part à la fin de la période sous revue	CHF	156.00	145.90
<b>Rendement sur distribution</b>	<b>%</b>	<b>2.24</b>	<b>2.40</b>
<b>Coefficient de distribution</b>	<b>%</b>	<b>102.80</b>	<b>106.73</b>
<b>Marge de bénéfice d'exploitation (marge EBIT)</b>			
Bénéfice d'exploitation	CHF	25 133 516	23 847 986
Recettes locatives	CHF	41 856 650	39 338 899
<b>Marce de bénéfice d'exploitation</b>	<b>%</b>	<b>60.05</b>	<b>60.62</b>
<b>Quote-part des charges d'exploitation du fonds (TER<sub>REF</sub>)</b>			
Charges d'exploitation	CHF	8 894 660	8 176 776
Ø Fortune totale du fonds	CHF	1 119 644 312	1 014 943 169
Ø Valeur vénale des immeubles	CHF	984 110 865	913 468 527
<b>TER<sub>REF</sub> (GAV)</b>	<b>%</b>	<b>0.79</b>	<b>0.81</b>
<b>TER<sub>REF</sub> (MV)</b>	<b>%</b>	<b>0.90</b>	<b>0.90</b>
<b>Rendement des fonds propres «Return on Equity» (ROE)<sup>2</sup></b>			
Résultat total	CHF	30 366 183	30 132 703
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	CHF	786 803 309	780 421 051
+ Solde du négoce de parts à leur valeur actuelle nette	CHF	59 914 932	–
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue + solde du négoce de parts	CHF	846 718 241	780 421 051
<b>Rendement des fonds propres (ROE)</b>	<b>%</b>	<b>3.59</b>	<b>3.86</b>
<b>Agio</b>	<b>%</b>	<b>29.78</b>	<b>22.34</b>
<b>Performance</b>	<b>%</b>	<b>10.42</b>	<b>13.70</b>

<b>Rendement de placement<sup>2</sup></b>		<b>31. déc. 2020</b>	<b>31. déc. 2019</b>
Fortune nette du fonds au début de la période sous revue	CHF	119.26	118.29
Fortune nette du fonds à la fin de la période sous revue	CHF	120.20	119.26
Distribution par part durant la période	CHF	3.50	3.60
<b>Rendement de placement</b>	<b>%</b>	<b>3.83</b>	<b>3.99</b>

  

<b>Rendement du capital investi (ROIC)<sup>2</sup></b>		<b>31. déc. 2020</b>	<b>31. déc. 2019</b>
Résultat total rectifié + charges d'intérêts	CHF	30 395 462	30 952 917
Ø Fortune totale du fonds	CHF	1 119 644 312	1 014 943 169
<b>Rendement du capital investi (ROIC)</b>	<b>%</b>	<b>2.71</b>	<b>3.05</b>

  

<b>Durée résiduelle des financements par des fonds étrangers</b>	<b>ans</b>	<b>2.18</b>	<b>1.66</b>
<b>Rémunération du financement par des fonds</b>	<b>%</b>	<b>0.25</b>	<b>0.35</b>
<b>Capitalisation boursière</b>	<b>CHF</b>	<b>1 108 354 104</b>	<b>962 552 781</b>

<sup>1</sup> Les réductions de loyer accordées ne sont pas prises en compte lors de la détermination du taux de défaut de loyer conformément aux informations techniques pertinentes de l'AMAS/SFAMA.

<sup>2</sup> Les données de performance historiques ne constituent aucune garantie pour les résultats futurs. Les revenus du fonds ainsi que les valeurs des parts de fonds sont susceptibles d'augmenter mais aussi de diminuer et ne peuvent être garanties. Lors de la restitution de parts de fonds, l'investisseur peut éventuellement récupérer moins d'argent qu'il n'en avait investi au départ.

<sup>3</sup> Le calcul est basé sur la distribution prévue par part.

## Transmission en direct

L'équipe de gestion de SF Sustainable Property Fund présente le résultat annuel de 2020 comme suit :

- **Présentation en allemand le lundi 15 mars 2021 à 10h00**
- **Présentation en anglais le lundi 15 mars 2021 à 11h00**

Nicolas Beutler (gestionnaire de portefeuilles) commentera le résultat d'exploitation. Les enregistrements seront mis en ligne sur notre site web [www.sfp.ch](http://www.sfp.ch) après la présentation. Nous vous remercions de votre intérêt.

Vous trouverez des informations détaillées et le rapport de gestion 2020 [ici](#).

## SF Sustainable Property Fund

SF Sustainable Property Fund investit dans des immeubles et des projets sur l'ensemble du territoire suisse. La stratégie prévoit d'optimiser la durabilité des biens fonciers durant tout le cycle de vie. Le fonds investit surtout dans des immeubles qui peuvent être adaptés aux critères écologiques, sociologiques et économiques du fonds sur une période d'environ sept ans. Informations supplémentaires sur [www.sfp.ch/fr/](http://www.sfp.ch/fr/).

### Disclaimer

Le SF Sustainable Property Fund (ISIN CH0120791253) est un fonds de placement de droit suisse de la catégorie « fonds immobilier » au sens des art. 25 ss en relation avec les art. 58 ss de la loi sur les placements collectifs de capitaux du 23 juin 2006 (LPCC). Ce communiqué de presse (i) ne constitue ni un prospectus d'émission au sens de l'art. 652a ou de l'art. 1156 du Code suisse des obligations ou des art. 27 ss du Règlement de cotation du SIX Swiss Exchange, ni un prospectus, un prospectus simplifié ou un Key Investor Information Document (KIID). Les documents seuls déterminants quant à une décision en matière d'investissement peuvent être obtenus auprès de Swiss Finance & Property Funds SA. Ce communiqué de presse peut contenir des déclarations relatives au futur, par exemple des attentes, des plans, des intentions ou des stratégies concernant l'avenir. De telles déclarations sont soumises à des incertitudes et à des risques. Par conséquent, le lecteur doit être conscient que ces déclarations peuvent différer des événements futurs réels. Toutes les déclarations de ce communiqué de presse orientées vers le futur reposent sur des données à la disposition de Swiss Finance & Property Funds SA au moment de sa publication. La société décline toute obligation de mettre à jour les déclarations prospectives du présent communiqué de presse à une date ultérieure en raison de nouvelles informations, d'événements futurs ou autres. Les investissements dans des produits financiers comportent différents risques, la perte potentielle du capital investi en faisant partie. Le prix, la valeur et la rentabilité de placements collectifs de capitaux sont soumis à des variations. Les performances du passé ne constituent pas des indicateurs de l'évolution future et n'offrent aucune garantie quant aux performances à venir. Swiss Finance & Property Funds SA ne se porte pas garante de la réalisation effective des augmentations de valeur attendues. Des informations détaillées sur le commerce de titres et les investissements dans des placements collectifs de capitaux peuvent être consultées dans la brochure actuelle « Risques particuliers dans le commerce de titres » de l'Association suisse des banquiers. Les informations données dans cette publication proviennent de sources considérées comme fiables par Swiss Finance & Property Funds SA. Swiss Finance & Property Funds SA n'assume toutefois aucune garantie explicite ou implicite quant au fait que les informations et les données publiées sont correctes, complètes, précises et actuelles. Swiss Finance & Property Funds SA ne se porte pas garante d'éventuelles pertes ou d'éventuels dommages (dommages directs, indirects ou consécutifs) provenant de la distribution de ce document ou de son contenu ou en lien avec la distribution de ce document. Les informations données dans ce document peuvent être modifiées à tout moment sans annonce préalable. Le présent communiqué de presse, copies incluses, ne doit pas être envoyé ou emporté ou distribué aux Etats-Unis ou remis à des « US-Person » (au sens de la Régulation S de l'US Securities Act de 1933 dans sa version respectivement en vigueur). Des parts de placement collectifs de capitaux ne doivent être ni proposées, ni vendues, ni livrées aux Etats-Unis et sur leurs territoires. Des parts du fonds ne doivent être ni proposées, ni vendues, ni livrées à des citoyens des Etats-Unis ou à des personnes ayant leur domicile ou leur siège aux Etats-Unis et/ou à des personnes physiques ou juridiques dont les revenus et/ou recettes, indépendamment de leur origine, sont assujetties à l'impôt sur le revenu étasunien, ainsi qu'à des personnes considérées comme ayant qualité de « US-Person » conformément à la Régulation S de l'US Security Act de 1933 et/ou à l'US Commodity Exchange Act dans la version respectivement applicable. Il en est de même concernant les Etats et pays dans lesquels une telle distribution est interdite.